

Hansestadt Greifswald

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23
- Ostseevierviertel Ryckseite -
2. Änderung**

Bearbeiter: Frau Schmidt

Stand: Januar 2000

Gebietsbegrenzung:

- Südliche Deichlinie des Ryck
- Östlich des Kleingartengebietes "Hoffnung" zwischen Ryck und „Wolgaster Straße“
- Nördlich „Wolgaster Straße“
- Westlich vorhandener Bebauung an der „Roald-Amundsen-Straße“

Gemarkungen Eldena Flur 3:

Flurstücke: 3/2, 3/6, 3/9, 7/3, 7/4, 7/6, 7/12, 7/13, 7/15, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 12/2

teilweise: 3/5, 3/8, 7/14, 8, 9/2, 12/1, 13

Gemarkung Greifswald Flur 9

Flurstück: 33 teilweise

Gliederung:

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Lage im Ort	4
3.	Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung	4
4.	Ziel und Zweck der Planung	4
5.	Sonstige vorhandene, laufende oder beabsichtigte Planungen	5
6.	Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung	5
6.1	(Naturpotential, bauliches Potential)	5
6.2	Hochwassergefährdung	6
7.	Grundsätze für den Grünordnungsplan	7
8.	Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung	7
8.1	Erläuterung der textlichen Festsetzungen	7
8.2	Wohnungsbau	8
8.2.1	Z Teilflächen 2/1, 2/2, 2/3	8
8.2.2	Teilflächen 3 und 4	9
8.2.3	Teilfläche 5	9
8.2.4	Teilfläche 6	9
8.2.5	Teilfläche 7/1 und 7/2	10
8.2.6	Teilflächen 8/1-4, 9/1-2 und 13/1-2	10
8.2.7	Teilflächen 10/1-6 und 11/1-2	10
8.2.8	Teilfläche 12	
8.2.9	Teilfläche 14	10
8.2.10	Teilflächen 15	10
8.2.11	Teilflächen 20	11
8.2.12	Teilfläche 17/1	11
8.2.13	Teilfläche 17/2 und 21	11
8.2.14	Teilflächen 18 und 19	11
8.2.15	Gesamtbilanz im Vergleich zur Ursprungsplanung	12
8.3	Sonstige Nutzungen	12
8.3.1	Teilfläche 24 (Stadtteilzentrum)	12
8.3.2	Teilfläche 1	13
8.3.3	Teilfläche 16 und 22/2	13
8.3.4	Teilfläche 22/1	14
8.3.5	Teilfläche 23/1	14
8.3.6	Teilfläche 23/2	15
8.4	Öffentliche Grünflächen und Flächen zur Entwicklung von Landschaft und Natur	15

8.4.1	Grünflächen entlang des Ryck (Flächen 42-49)	15
8.4.2	Grünflächen nördlich der Wolgaster Straße (Flächen 25-29)	16
8.4.3	Ost-West-Grünzug (Flächen 40 und 41)	16
8.4.4	Nord-Süd-Grünzug (Flächen 31-35)	17
9.	Erschließung und Ver- und Entsorgung	17
9.1	Verkehrliche Erschließung	17
9.2	Stellplätze	17
9.3	Öffentliche Parkplätze	18
9.4	Versorgung	18
9.4.1	Wasser	18
9.4.2	Stromversorgung	18
9.4.3	Gas	18
9.4.4	Telekom	18
9.4.5	Wärmeversorgung	18
9.5	Entsorgung	19
9.5.1	Schmutzwasser	19
9.5.2	Regenwasser	19
9.5.3	Müll	19
10.	Bau- und freiflächengestalterische Konzeption	19
10.1	Baugestaltung	19
10.2	Freiflächengestaltung	20
11.	Lärmschutz	20
12.	Verwirklichung durch spezielles Grundstücksvergabeverfahren	20
13.	Altlasten	21
14.	Bodenordnende Maßnahmen	21
	Anlagenverzeichnis	21

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nach der politischen Wende in der DDR beschloss die Hansestadt Greifswald, die begonnene Siedlung "Ostseeviertel-Ryckseite" nicht wie geplant fertig zu bauen, sondern eine Überarbeitung des bisherigen Konzeptes in Angriff zu nehmen.

Der Beschluss der verantwortlichen Gremien zur Überarbeitung machte die Aufstellung dieses B-Planes erforderlich.

Die Gründe für eine Überarbeitung waren vor allem in dem Mangel an preiswertem Wohnungsbau für selbstnutzende Eigentümer zu sehen, der angesichts des großen Angebotes an Geschößwohnungen in verdichtetem Flachbau realisiert werden soll. Darüber hinaus fehlte im alten Konzept eine geordnete Verknüpfung von Siedlung und Landschaftszone am Ryck.

2. LAGE IM ORT

Das Plangebiet umfasst den gesamten, weitgehend noch unbebauten Bereich der vor 1989 für ein Wohnquartier vorgesehenen ehemaligen Landwirtschaftsfläche parallel zum nördlich gelegenen Ryck. Dieser wird an seinem Südufer durch einen Deich begrenzt, der die ehemalige rund 50 m tiefe Flachuferzone mit Feuchtwiesen vom ehemals wechselndem Wasserstand abschottet. Westlich des Plangebietes schließt das Kleingartengelände "Hoffnung" an. Im Süden wird es durch die Wolgaster Straße begrenzt.

Im Osten schließen sich zwei bereits fertig gestellte 5 und 6 geschossige Wohnblocks an, dahinter liegen an einer west-östlich verlaufenden Grünachse die Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen.

3. ENTWICKLUNG AUS DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der im Verfahren befindliche F-Plan sieht für das Plangebiet einen der Standorte zur zukünftigen Wohnentwicklung der Hansestadt Greifswald vor. Entlang des Ryck sollen landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Grünachse entlang des Ryck nimmt aber auch Aktivitäten der Naherholung (Ryckwanderweg) auf. Eine Fußwegeverbindung vom Siedlungsbereich zum Ryckdeich ist vorgesehen.

Weiter soll das Plangebiet mit einem Einkaufs- und Stadtteilversorgungszentrum ausgestattet werden.

4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Wegen des großen Bedarfs an familienfreundlichen Wohnungen in Ergänzung zu den vorhandenen Großsiedlungen müssen dringend zusätzliche Wohnbauflächen planerisch vorbereitet werden. Dies soll unter anderem mit dem ca. 27,1 ha großen Gebiet Ostseeviertel-Ryckseite geschehen. Durch die vorgesehene Wohnbebauung soll der ursprünglich nördlich der „Wolgaster Straße“ geplante und in einem 1. Bauabschnitt in Plattenbauweise realisierte Stadtteil Ostseeviertel-Ryckseite abgerundet und fertig gestellt werden.

Mit der Planung werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Flächen- und kostensparendes Bauen, um möglichst vielen Bürgern Wohnungen anbieten und breiten Bevölkerungskreisen den Erwerb von Wohnungen ermöglichen zu können
- Hohe gestalterische Qualität, die der naturräumlichen Situation gerecht wird und gleichzeitig den Standort der im 1. Bauabschnitt errichteten Wohnblocks aufwertet
- Die Lage am Ryck für den Wohnstandort erlebbar zu machen und so dessen Attraktivität zu erhöhen; gleichzeitig aber die naturräumliche Situation entlang des Rycks in seiner besonderen ökologischen Qualität zu erhalten und zu entwickeln
- Ausweisung einer kleinen Fläche, auf der durch Privatinitiative eine ökologische Siedlung entstehen soll
- Ausweisung von ca. 9.800 m² BGF für Landesbehörden
- Ausweisung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Kirche und soziale Einrichtung
- Ein Stadtteilzentrum mit Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros, Praxen etc. als funktionales Gelenk zwischen der alten und neuen Bebauung und als zukünftiger Mittelpunkt
- Eine Tankstelle mit Großwaschanlage für die örtlichen Stadtteile
- Standort für eine Rettungswache

5. SONSTIGE VORHANDENE, LAUFENDE ODER BEABSICHTIGTE PLANUNGEN

Trotz einer langfristigen Entlastung der „Wolgaster Straße“ durch die geplante "Westumgehung" Greifswalds erfordert das zu erwartende Ansteigen des Verkehrsaufkommens im Individualverkehr die Beibehaltung der Lichtsignalsteuerung an den Kreuzungen sowie die Planung ausreichender Abbiegespuren.

Grundlage für die Beurteilung der Hochwassergefährdung ist der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V; herausgegeben vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V im Juli 1995.

Der Wanderweg auf dem Ryckdeich soll als Teil eines überregionalen Wanderweges von Rügen und Zittau ausgebaut werden.

Die Renaturierung des Grabensystems vom Elisenhain in den Ryck wird Teil der gesamtstädtischen Verbesserungsmaßnahmen im Landschaftsbereich.

Die östlich des Plangebietes liegenden Wohnblöcke aus den Jahren 87 - 89 sollen zur Wohnwertsteigerung nachgebessert werden, insbesondere durch

- Verbesserung des Wärmeschutzes
- Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes insbesondere auch im Bereich der Stellplätze und Grünanlagen
- Verbesserung des architektonischen Erscheinungsbildes
- Verbesserung der sozialen Situation (Wohnungsbelegung, Betreuung von Sondergruppen)

Das Gesamtgebiet ist für das Exwost-Programm "Reduktion des CO₂ Verbrauchs im Siedlungsbau" BMBau aufgenommen worden.

6. BESTAND AUßERHALB UND INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHS UND AUSWIRKUNGEN AUF DIE PLANUNG

6.1 Naturpotential, bauliches Potential

Die östlich des Plangebietes liegenden Plattenbauten sind 5, teilweise 6 geschossig mit ca. 1,50 m hohen Halbkellersockeln. Die Gebäude besitzen keine Aufzüge. Das Wohnungsgemenge entspricht den Durchschnittswerten in der ehem. DDR Ende der 80-er Jahre. Gemessen an dem zukünftigen Standard sind die Wohnungen aber überbelegt, insbesondere ist die Zahl der Familien mit Kindern relativ hoch. Bei einer langfristigen Angleichung der wirtschaftlichen Situation von Ost und West wird sich die durchschnittliche Familiengröße reduzieren, und damit die Wohnfläche pro Einwohner ansteigen. Insbesondere wirtschaftlich eher schwache Haushalte, in Teilen auch kinderreiche Familien, werden aber auf dieses Wohnraumangebot angewiesen sein.

Die Siedlung wird somit als Ganzes immer einen gewissen Kinderanteil aufweisen, auch dann, wenn in den geplanten Eigenheimen die herangewachsenen Kinder die Haushalte verlassen. Für die ersten zehn Jahre ist deshalb mit Engpässen in den normalen Kindertagesheimen und Schulen vor Ort zu rechnen. Befristete Übergangslösungen mit mobilen Pavillons sind zu wählen, wenn die freien Kapazitäten der vorhandenen Schul- und Kindergarteneinrichtungen nicht ausreichen.

Ein Teil der vorhandenen Wohnblöcke im Plangebiet (Block 36 innerhalb der Teilfläche 15) waren zu Beginn der Planung noch nicht fertig gestellt und werden bzw. wurden bereits so nachgebessert, dass sie als Eigentumsmaßnahme dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können. Die Wohnungsgrößen und deren Belegung werden hier bereits dem prognostizierbaren zukünftigen Bedarf entsprechen, d.h. die Wohnungen werden überwiegend 1 und 2-Personenhaushalten dienen.

Die ehemalige Ackerfläche ist bereits vor 1989 von der Humusdecke befreit worden (Lagerung z. T. unsachgemäß zwischen Baufläche und Feuchtgebiet hinter dem Ryckdeich). Erste Ansätze von Ruderalbewuchs sind feststellbar (siehe hierzu insgesamt Grünordnungsplan in der Anlage). Der einzige Baumbewuchs ist eine Weidengruppe südlich des Deiches und einzelne wildwüchsige Kiefern, Birken und Eichen auf dem Deich selbst.

Das im Westen anschließende Kleingartengebiet ist siedlungstypisch niedrig begrünt.

Im Bereich der vorhandenen Bunkeranlage (Südwestecke des Plangebietes) sind erhaltenswerte Baumgruppen anzutreffen.

Das lokale Klima hat die Besonderheit von kalten Winterwinden aus nördlicher Richtung verbunden mit einer nachweisbar kühleren, bodennahen Zone jenseits der 2,50 m Höhenlinie am Nordrand des Geländes.

Teile der Wasserversorgungs- und -entsorgungsleitungen sowie von Fernmelde- und Elektrokabeln liegen im noch nicht bebauten Bereich außerhalb der Verkehrsflächen und somit außerhalb der öffentlichen Flächen auf privatem Grund. Dies gilt auch für einen Teil des Fernwärmeleitungsnetzes. Nördlich der „Wolgaster Straße“ liegen oberirdische Fernwärmerohre mit einer Übergabestelle an der „Wolgaster Straße“.

6.2. Hochwassergefährdung

Im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V vom Juli 1995 wurde der Bemessungshochwasserstand für das Gebiet der Hansestadt Greifswald mit 2,90 m über HN begründet. Bis zu diesem Zeitpunkt, also auch zu Beginn der Bebauungsplanung, galt der Bemessungshochwasserstand von 2,50 m über HN.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bauflächen, d.h. die Teilflächen 1-4 in hochwassergefährdeten Höhenlagen.

In diesen Teilflächen treten Höhen zwischen 2,0 m und 3,0 m über HN auf, wobei jedoch 2,0 m über HN nur auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche innerhalb des Baufeldes zu verzeichnen sind. Eine Höhendifferenz kann nicht absolut beziffert werden, da auf diesen Teilflächen teilweise Mutterboden, dessen Abtragung Ende der 80er Jahre von den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte, abgelagert wurde. Es ist jedoch festzustellen, dass die Höhenlage o. g. Teilflächen nur eine geringe Höhendifferenz zum Bemessungshochwasserstand aufweist. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich der Ryck-Süddeich mit einer Höhe von 2,0 m über HN. Dieser Deich bietet zusammen mit den weiteren Hochwasserschutzanlagen Greifswalds keinen ausreichenden Hochwasserschutz.

Wie bereits oben dargestellt, sind einerseits sehr geringe Höhendifferenzen zum Bemessungshochwasserstand zu verzeichnen und ist andererseits festzustellen, dass die Hochwassergefahr in Greifswald nur ein Ausnahmeereignis darstellt.

Die Hochwassergefahr bricht nicht plötzlich von der Ostsee herein, sondern auf Grund von Wetter- und vor allem Windverhältnissen ist sie so früh erkennbar, dass ein Verlassen der Baulichkeiten oder ein Begeben in nicht hochwassergefährdete Räumlichkeiten innerhalb der Gebäude möglich ist. Die Wohnräume in überflutungsgefährdeten Bereichen sind für die Dauer der Überflutung unbewohnbar und weisen danach Wasser- und Durchfeuchtungerscheinungen auf. Das stellt jedoch eine Ausnahmeerscheinung dar. Mit der Hochwassergefahr ist keine erhebliche Gefährdung der Gesundheit und keine Gefahr für Leib und Leben verbunden. Durch das Wasser werden auf den Baugrundstücken und an den baulichen Anlagen keine Gefahren oder unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen. Daher ist hier eine bauliche Nutzung nicht als bauplanungsrechtlich unzulässig anzusehen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang im Hinblick auf die Problematik Hochwasserschutz auf das Rechtsgutachten vom September 1995 vom Univ-Prof. Dr. jur. R. Stich.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass von den jedoch z. Zt. noch vorhandenen Höhendifferenzen in o. g. Baufeldern, auf Grund der oben beschriebenen minimalen Gefährdung durch Hochwasser eine zumutbare Beeinträchtigung ausgeht und die, gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB, „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ gewahrt bleiben.

Wegen der zentralen Bedeutung dieses Bebauungsplanes, durch die Schaffung von Wohneigentum, der Komplettierung des in den 80er Jahren begonnenen 1. BA des Stadtteils, der Abrundung des Bebauungsgebietes und der begrenzten Möglichkeiten der Hansestadt Greifswald für die Ausweisung von stadtnah gelegenen Wohnbauflächen, werden für diese überflutungsgefährdeten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen.

Durch diese beabsichtigte Bebauung werden, wie im Schreiben vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V vom 18.03.1996 dargestellt, „keine grundsätzlichen neuen Erfordernisse für den Hochwasserschutz begründet“ und da „das Land ohnehin an der Erarbeitung von Lösungen für den kompletten Sturmflutschutz der Hansestadt Greifswald arbeitet, stehen den Vorhaben keine direkten Belange des Küstenschutzes entgegen“.

Gesonderte Festsetzungen als Vorkehrung gegen die Überflutungsgefährdung werden daher nicht vorgeschlagen.

Lediglich die Teilflächen 3 und 4 (Wohnen am Wasser) sind in nördlicher Richtung, zu der geplanten Wasserfläche, durch eine Stützmauer von 3,00 m über HN begrenzt.

Mit der Errichtung dieser Stützmauer besteht für diese Teilflächen keine Hochwassergefahr.

Die Teilflächen 1 und 2 sind im Bereich der Grundstückszufahrten höhenmäßig an die Straße „Am Ryck“ anzupassen. Die Baufelder sind II- und teilweise auch III-geschossig bebaubar, damit ist gewährleistet, dass für den Fall eines Hochwassers Aufenthaltsräume in den oberen Geschossen vorhanden sind. Weitere Vorkehrungen sind in diesem Falle dem Investor überlassen (z.B. Aufschüttung des Geländes und Bauen ohne Keller).

7. GRUNDSÄTZE FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Der in der Anlage befindliche Grünordnungsplan basiert auf folgenden Annahmen:

- Die unbebauten Flächen werden im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz als Ackerflächen gerechnet (Zustand 1988 - 89).
- Die Feuchtzone hinter dem Ryckdeich wird ohne die Störungen durch den dort aufgeschütteten Oberboden gewertet.

Als Ergebnis ist vorwegzunehmen, dass nach den baulichen Eingriffen eine höhere ökologische Qualität für die Gesamtfläche errechnet werden kann. Weiter sollen - trotz Siedlungsnähe - die geschützten und noch zu schützenden Landschaftsteile durch "natürliche Barrieren" vor Störungen durch Menschen geschützt werden, z.B. durch Wasserflächen mit breiten Feuchtufern, Auwaldgruppen in Sumpfböden mit gleichzeitigem Windschutzeffekt für die anschließenden niedriggeschossigen Siedlungen.

Das anfallende Regenwasser wird diesem Wasserflächensystem zugeführt. Eine harmonische Einbindung der ingenieurtechnischen Entwässerungsbauwerke in die sensible Feuchtlandschaft soll erreicht werden (siehe auch: Anlage Grünordnungsplan.).

Als zusätzlicher Schutz der Feuchtflächen vor Störungsdruck aus dem Siedlungsraum sind 3 Wegeverbindungen zum Ryck angedacht, damit soll der Zugang zum Ryck gebündelt werden. Parallel zu einer Wasserfläche (Fläche 46, mittiges Regenwasserrückhaltebecken) soll mittels eines Fuß- und Radweges die Verbindung zum Ryckwanderweg erfolgen. Hier sollen die Aktivitäten konzentriert werden um den restlichen Naturraum zu entlasten. Langfristig ist hier die Planung eines kleinen Bootshafens wünschenswert. Der Bebauungsplan hält die notwendigen Flächen für ein eventuell nachfolgendes Planfeststellungsverfahren frei.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Die Gesamt-Ausgleichsleistung beträgt 85879 m². Ein Vergleich des Ausgleichsbedarfs (83586 m²) mit der Ausgleichsleistung verdeutlicht, dass der Eingriff kompensiert werden kann.

(s. Anlage: Grünordnungsplan).

8. VORGEGEHENE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

8.1. Erläuterungen der textlichen Festsetzungen

1. Bestimmung über Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 1, 4 und 22 BauGB.

Teilweise sind im Bebauungsplan Carports bzw. Stellplätze innerhalb oder direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche angeordnet.

Diese Stellplätze befinden sich zwar außerhalb des Baugrundstückes, stehen jedoch im ursächlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben und können daher der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden.

Diese Regelung führt zu einem geringeren Versiegelungsgrad und damit zu einer kosten- und flächensparenderen Bauweise, da aneinandergereihte Gehwegsüberfahrten vermieden werden und z.B. gesonderte Stellplatzanlagen mit den notwendigen Anfahrts- und Wendeflächen entfallen.

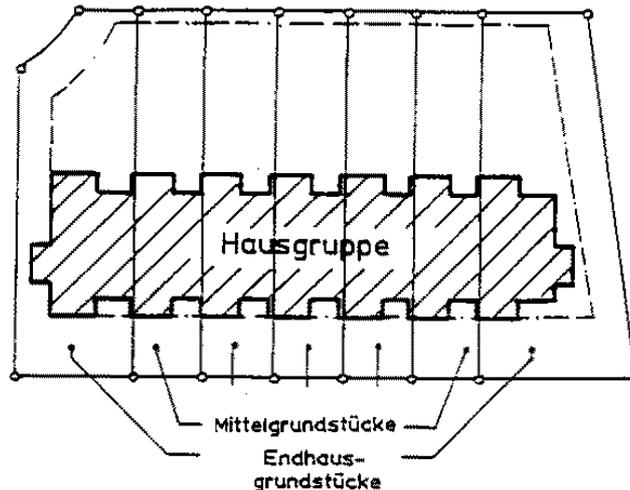
(vgl. auch Pkt. 9.2 und 9.3)

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

Siehe Punkt 11.

3. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO.

Zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind, unter dem Aspekt des flächensparenden Bauens, die gesamte Hausgruppe und die jeweiligen Endhaus- und Mittelgrundstücke heranzuziehen. Daher ist die Überschreitung der GRZ um maximal 0,1 auf den Mittelgrundstücken zulässig.



4. Nutzungseinschränkungen gem. § 1 (7) BauNVO
Siehe Punkt 8.3.1
5. Abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO
An der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Teilflächen 23/1 und 23/2 können die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Damit ist eine effektivere Nutzung der Bauflächen möglich. Die maximale Baukörperlänge wird jedoch auf 50 m begrenzt.
6. Vorschriften zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
Siehe Punkt 8.4
7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V
Aus gestalterischen Gründen ist die Aufstellung von Flüssiggasbehältern untersagt und das Anbringen von Parabolantennen an den Gebäudefassaden oder Dachflächen, die von den Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich einsehbar sind, nicht zulässig.
Die Vorgaben der Einfriedungsweise und der Laubgehölze sollen zu einer gestalterischen Vereinheitlichung der Grundstücksabschlüsse bzw. zu einer Durchgrünung entlang der Straßen führen.

8.2. Wohnungsbau

Die wesentlichen Teile des Plangebietes werden dem Wohnungsbau gewidmet, dabei wird im Einzelnen sowohl nach Art als auch nach Maß der baulichen Nutzung differenziert.

Aufgrund des Mangels an familiengerechten Wohnformen werden auf allen Teilflächen differenzierte Obergrenzen für die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Dadurch soll verhindert werden, dass aufgrund der Nähe zur Ostsee größere Ferienwohnungskomplexe mit Kleinwohnungen entstehen, sowie eine Qualitätserhöhung für den neu geplanten Geschößwohnungsbau erreicht werden. Diese sollen sich von der Anonymität der angrenzenden Plattenbauten mit teilweise bis zu 16 Wohnungen pro Treppenhaus deutlich abgrenzen.

Z 8.2.1 Teilflächen 2/1, 2/2, 2/3

Diese allgemeinen Wohngebiete liegen zwischen einer Gemeinbedarfsnutzung auf der Teilfläche 1 und dem Feuchtgebiet am Ryck. Wegen der kalten Winternordwinde und der Wahrung des Übergangs zu der südlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohnbebauung ist hier eine bis zu dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Wohngebiete bieten eine ruhige, landschaftlich attraktive Lage, angrenzend an den freien Landschaftsraum. Die Teilflächen grenzen im südwestlichen Bereich an den Fußweg der Straße „Am Ryck“ an und sind über eine Ringstraße erschlossen.

Diese Ringstraße ist grundsätzlich 5,0 breit und quert die Gemeinschaftsstellplätze, die dem südlichen Wohnblock zugeordnet sind. Sie bindet an die „Vitus-Bering-Straße“ an und ist im Be-

reich zwischen den Teilflächen 2/1, 2/2 und 1 lediglich 4,0 m breit. Die Einmündungen der Ringstraße sollten im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze und der Anbindung an die „Vitus-Bering-Straße“ durch Bäume markiert werden (siehe auch textliche Festsetzung 6.2 und 6.3).

Die Teilfläche 2/1 ist in offener Bauweise zwingend dreigeschossig zu bebauen. Das geplante Gebäude soll einen städtebaulichen Akzent zur optischen Fassung der „Vitus-Bering-Straße“ setzen. Für dieses Wohngebäude sind zwecks Einhaltung der Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der erforderlichen Pkw-Stellplätze höchstens 6 WE zulässig. Die Geschoßflächenzahl ist mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Teilfläche 2/2 ist in offener Bauweise mindestens zwei- und höchstens dreigeschossig zu bebauen. Die Geschoßflächenzahl ist als Höchstmaß mit 1,0 festgesetzt.

Die Teilfläche 2/3 ist zweigeschossig mit Hausgruppen zu bebauen. Die Geschoßflächenzahl ist als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt. Um einen Durchblick zur freien Landschaft zu erreichen, ist die bei offener Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m auf 35 m begrenzt worden. Weiterhin ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Damit wird eine sehr interessante Ansicht des gesamten Plangebietes vom Treidelpfad und der Ladebower Chaussee korrespondierend zu den Teilflächen 3, 4 und 5 durch eine kreisbogenförmige Stellung der Baukörper erreicht. Von allen Wohngebäuden der Teilfläche 2/3 ist durch das Erschließungskonzept und die festgesetzte Firstrichtung die unverbaute Blickbeziehung in die freie Landschaft möglich. Das erhöht die Attraktivität dieser Baugrundstücke weiterhin.

Diese Teilfläche befindet sich teilweise im hochwassergefährdeten Gebiet des Greifswalder Boddens. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen bieten einen generellen Schutz bis zu einem Wasserstand von 2,0 m über HN. Der Bemessungshochwasserstand liegt bei 2,90 m über HN (siehe auch Punkt 6.2).

8.2.2 Teilflächen 3 und 4

Hier wird Wohnen als allgemeines Wohnen (WA) in zweigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt.

Damit könnten auch kleine örtliche Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen mit untergebracht werden. Die Zahl der Wohnungen wird pro Haus auf vier begrenzt, damit sind neben dem Familienheimcharakter kleine Ferienappartements möglich.

Die Flächen grenzen direkt an eine der Wasserflächen südlich des Ryckdeiches und werden mit einer 3,0 m über HN liegenden Stützmauer von dieser abgegrenzt. Bei der eventuellen Umgestaltung dieser Wasserfläche zu einem Bootshafen mit offener Verbindung zum Ryck ist somit ein ausreichender Hochwasserschutz gegeben. Eine unter der Teilfläche 3 liegende Regenwasserleitung ist umzuverlegen.

Die Umverlegung sollte so erfolgen, dass die Wasserfläche 49 mit dem Regenwasser gespeist wird und eine Vorklärung des Regenwassers erfolgt.

Diese Teilflächen befinden sich teilweise im hochwassergefährdeten Gebiet des Greifswalder Boddens (siehe auch Punkt 6.2). Da jedoch nördlich dieser Teilflächen die Errichtung einer Stützmauer in der Höhe von 3,0 m über HN festgesetzt ist, besteht für die geplante Bebauung keine Hochwassergefährdung.

8.2.3 Teilfläche 5

Hier wird reines Wohngebiet (WR) in zweigeschossiger offener Bauweise mit max. zwei WE / Haus festgesetzt. Die Lage am Siedlungsrand und der Feuchtzone spricht hier für naturnahe Bauweisen von Familienheimen.

Angestrebt werden an diesem in die Landschaft exponierten Standort ökologische Bau-/Wohn- und Lebensweisen deren Umsetzung aber im Einzelnen privatrechtlich zu regeln sind.

8.2.4 Teilfläche 6

Hier ist allgemeines Wohngebiet (WA) in geschlossener, dreigeschossiger Bauweise mit einer max. Wohnungszahl von sechs WE/ Haus festgesetzt worden. Hier sollen im Anschluss an die Teilfläche 12 als Übergang zu den östlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohnblöcken Wohnformen ermöglicht werden, in denen teilweise auch betreutes Wohnen stattfinden kann.

Parallel zur „Roald-Amundsen-Straße“ in der Fläche für Stellplätze befinden sich je eine Schmutz- und Regenwasserleitung, für die das Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert ist. Im nördlichen Bereich der Teilfläche ist das Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung festgesetzt.

8.2.5 Teilfläche 7/1 und 7/2

Hier wird reines Wohnen (WR) in zweigeschossiger offener Bauweise in Form von Hausgruppen festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten pro Haus soll 2 WE nicht überschreiten. Damit ist hier ein klarer Vorrang für Familienheime in weitgehend verkehrsberuhigter Lage beabsichtigt.

In einem 7 m breiten Streifen parallel zur „Fridtjof-Nansen-Straße“ liegen auf der Teilfläche 7/1 Schmutz- und Regenwassersiele deren weitere Verwendung möglich ist, und deren Bestand somit per Leitungsrecht gesichert wird. Sonstige dort befindlichen Abwasser- und Fernwärmeleitungen können entfernt oder verfüllt werden, da sie nicht in die geplante Bebauung integrierbar sind.

8.2.6 Teilflächen 8/1-4, 9/1-2 und 13/1-2

Hier wird wie auf den Teilflächen der Nummer 7 verfahren, nur die Bebauung ist geschlossen festgesetzt, damit entlang des Sammelstraßenbügels Am Ryck/ Knud-Rasmussen-Straße die geschlossenen Häuserzeilen den zu erwartenden Verkehrslärm auf den Quartiersinnenseiten und Gartenhöfen abschotten.

8.2.7 Teilflächen 10/1-6 und 11/1-2

Hier wird, zum Übergang und Herabzonen der Dichte an die angrenzenden Grünflächen, reines Wohnen (WR) in offener eingeschossiger Bauweise mit max. 2 WE/ Haus festgesetzt, d.h. hier sollen ausschließlich Familienheime mit u. U. einer Einliegerwohnung möglich sein.

8.2.8 Teilfläche 12

Hier wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener zwei- bis dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Übergang zwischen dem Stadtteilzentrum und den angrenzenden Plattenbauten östlich des Plangebietes wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 ausgewiesen.

Die auf dem Grundstück vorhandene Regenwasser- und Schmutzwasserleitung im Bereich der Stellplatzflächen sind per Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

8.2.9. Teilfläche 14

Dieses Quartier grenzt unmittelbar an den vorhandenen Plattenbau (Block 36), jetzt Teilfläche 15, an. Wegen dieser direkt benachbarten Gebäudedimension (5 - 6 Geschosse) und der Wohnungsstruktur (überwiegend Kleinwohnungen im Schnitt ca. 58 m² WFL) wird hier eine Übergangsbauweise als allgemeines Wohngebiet (WA) mit teilweise öffentlich geförderten Mietwohnungen in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise vorgesehen. Die Zahl der WE/ Hauseinheit/ Treppenhaus soll sechs WE nicht überschreiten, damit auch im Geschoßwohnungsbau sich eine überschaubare Nachbarschaft entwickeln kann.

Die notwendigen Stellplätze liegen auf eigenen privaten Flächen entlang der „Knud-Rasmussen-Straße“ südlich und nördlich des „Poeler Weges“, die dem zu bildenden Grundstück zugeordnet werden. Der Innenbereich des Grundstückes kann somit für eine gärtnerische Nutzung freigehalten werden. Ein Gehrecht parallel zum "Poeler Weg" wird festgesetzt, um für die Allgemeinheit eine attraktive fußläufige Verbindung zum geplanten Einkaufszentrum auf der Teilfläche 24 zu sichern.

8.2.10 Teilfläche 15

Hier handelt es sich um die Vollendung bzw. den Umbau einer im Wesentlichen fertig gestellten Wohnanlage in fünfgeschossiger Plattenbauweise, die unmittelbar an das (dreigeschossige) zukünftige Zentrum angrenzt.

Durch die An-, Um- und Aufbauten soll diese Anlage im Zentrum der Siedlung positive Akzente setzen, deshalb sind sowohl Aufstockungen - zusammen mit Nachrüstungen von Aufzügen - als auch eingeschossige Vorbauten für tertiäre Nutzungen zugelassen. Die Art der Nutzung ist allgemeines Wohnen (WA) in geschlossener sechsgeschossiger Bauweise bei Ausnutzung der maximal zulässigen Dichte, d.h. GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Der Baukörper bildet in der Höhenentwicklung das optische Zentrum der Siedlung. Die vorgesehene Nutzungsmischung reduziert die Zahl der Wohnungen in den unteren Geschossen, deren Wohnwert eher gering zu bewerten ist.

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen früher außerhalb der Straßenverkehrsfläche verlegt wurden, müssen sie, weil heute auf privatem Grund liegend, in ihrer Zugänglichkeit mit entsprechenden Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gesichert werden. Die durch die Baukörper verlaufende Fernwärmeleitung wurde ebenfalls durch ein Leitungsrecht gesichert.

In südlicher Verlängerung der „Fridtjof-Nansen-Straße“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Grünzone/ Spielplätze sowie des Einkaufszentrums bleibt somit gesichert (siehe Punkt 8.3.1).

8.2.11 Teilfläche 20

Ähnlich wie auf der benachbarten Baufläche 15 ist auch hier die Weiterentwicklung eines sechsgeschossigen Plattenbaus Gegenstand der planerischen Darstellung. Die Art der baulichen Nutzung wird in der Nachbarschaft zum Einkaufszentrum als Allgemeines Wohngebiet (WA) in geschlossener Bauweise festgesetzt, somit sind beispielsweise auch kleinere Läden oder Gaststätten in den ausgewiesenen Anbauzonen an den Kopfbänden möglich.

Der vorhandene Gebäudebestand stellt eine Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (hier Geschoßflächenzahl) dar. Diese Überschreitung ist gemäß § 26 a BauN-VO zulässig, da es sich hier um eine Fläche handelt, die vor dem 1. Juli 1990 bereits überwiegend bebaut war. Der B-Plan ermöglicht jedoch trotzdem aus gestalterischen Gründen eine zusätzliche Bebauung, die eine weitere Überschreitung zur Folge hat. Dieses wird städtebaulich nachhaltig gewünscht und führt zu einer Festsetzung der Geschoßflächenzahl als Höchstmaß von 1,8. Der nördliche und östliche Teil der Teilfläche 20 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegt und teilweise ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt (siehe Punkt 8.3.1).

8.2.12 Teilfläche 17/1

Am Eingang des Quartiers wird parallel zur „Knud-Rasmussen-Straße“ aufgrund der zu erwartenden Verkehrsemissionen Allgemeines Wohngebiet (WA) in zweigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt, um die dahinter liegenden Flächen vom Lärm teilweise abzuschotten. Der Verlauf der Baugrenze lässt eine Bebauung bis direkt an den südlich angrenzenden Lärmschutzwall zu, so dass Baukörper und Wall lärmschutztechnisch keine Lücke haben und die nach Südosten liegende Gartenzone gemeinsam vor Lärm schützen können.

Auf der Teilfläche 17/1 sind bei den an die Grünanlage grenzenden Baukörper, auf den der „Wolgaster Straße“ zugewandten Gebäudesüdseiten, ab dem ersten Obergeschoß bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an Außenwänden, Dächern, Türen und Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen. Eine dort bereits in den privaten Grund verlegte Gasleitung ist zu verlegen, um die Nutzung und Bepflanzung der Grundstücke nicht unnötig einzuschränken.

8.2.13 Teilfläche 17/2 und 21

Direkt an den südlich liegenden Lärmschutzwall angrenzend werden ebenfalls aufgrund zu erwartender Lärmimmissionen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. In Form von Hausgruppen soll hier vorwiegend familiengerechtes Wohnen mit maximal einer Einliegerwohnung ermöglicht werden. Bauhöhe und Dichte mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 sind in der beabsichtigten Abstufung von den Plattenbauten (Teilflächen 15 und 20) hin zur Grünzone an der „Wolgaster Straße“ begründet.

Eine auf der Fläche 17/2 parallel zur „Fridtjof-Nansen-Straße“ im privaten Grund verlaufende Wasserleitung wird in den öffentlichen Straßenraum zurückverlegt. Auf den Teilflächen 17/2 und 21 sind bei den an die Grünanlage grenzenden Baukörper, auf den der „Wolgaster Straße“ zugewandten Gebäudesüdseiten, ab dem ersten Obergeschoß bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an Außenwänden, Dächern, Türen, und Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen. Auf der Teilfläche 21 ist die westlich der „Roald-Amundsen-Straße“ angrenzende Baukörperseite bereits im Erdgeschoß mit o. g. passivem Lärmschutz auszuführen, da entgegen der Lärmtechnischen Untersuchung der Lärmschutzwall nicht nach Norden verschwenkt ausläuft, sondern an der Plangrenze endet. Die Verschwenkung würde die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke erheblich einschränken.

(S. Anlage: Auszug Lärmtechnische Untersuchungen zum B-Plan 23)

8.2.14 Teilflächen 18 und 19

In Angrenzung und Abstufung zum sechsgeschossigen Plattenbau im Norden dieser Fläche wird eine dreigeschossige geschlossene Bauweise ausgewiesen. Wegen des Restlärms wird dort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. sechs WE/ Haus festgesetzt, so daß auch Mietwohnungsbau in kleiner Dimension möglich ist.

Durch die Verschwenkung des „Ummanzer Weges“ wirkt dieser zum einen in seiner Flucht optisch etwas gebremst und somit auch geschwindigkeitsreduzierend, zum anderen kann die bereits vorhandene Regenwasserleitung zur Erschließungskostenminimierung größtenteils benutzt werden. Der restliche Stumpf dieser Leitung im Bereich der Teilfläche 18 ist zu beseitigen oder zu verfüllen. Auf den Teilflächen 18 und 19 sind bei den an die „Wolgaster Straße“ zugewandten Gebäudeseiten ab dem ersten Obergeschoß bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an Außenwän-

den, Dächern, Türen, und Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen (S. Anlage: Auszug Lärmtechnische Untersuchungen zum B-Plan 23).

8.2.15 Gesamtbilanz im Vergleich zur Ursprungsplanung

Die ursprüngliche Planung sah auf dem Gelände des Ostseeviertels-Ryckseite 2.231 WE vor. Davon sind zu DDR Zeiten 841 WE realisiert und 64 fast fertig gestellt worden. In den neu konzipierten Wohnquartieren werden nunmehr ca. 650 WE errichtet werden können, wovon die Mehrzahl (350 - 400 WE) als echte Familienheime geplant ist. Zusammen mit dem Bestand von 841 WE ergibt dies eine Gesamtsumme von ca. 1500 WE, d.h. ca. 2/3 der ursprünglich geplanten Größenordnung.

Ausgehend von den in Nr. 6 Abs. 1 gemachten Annahmen kann somit davon ausgegangen werden, dass die geplanten Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen mit dem partiellen Erweiterungspotential an ihrem jetzigen Standort zur Versorgung ausreichen.

8.3. Sonstige Nutzungen

8.3.1 Teilfläche 24 (Stadtteilzentrum)

Die Fläche ist als Kerngebiet (MK) in dreigeschossiger geschlossener Bauweise ausgewiesen. Vergnügungsstätten sind auf der Teilfläche 24 nur auf maximal 1/6 der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Nahversorgungsfunktion dieses Einkaufszentrum zu unterstreichen. Die maximal zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche im MK-Gebiet und in den Gebäuden Fridtjof-Nansen-Straße Nr. 3-6 und Darßer Weg Nr. 2-7 der angrenzenden WA-Gebiete beträgt 3.500 m².

Ausgehend von ersten Gutachten zur Einzelhandelsversorgung der Hansestadt Greifswald ist von dieser ein Einzelhandelskonzept am 27.06.1991 beschlossen worden, das die entsprechenden Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl, wie auch des regionalen Einzugsbereiches auf die Innenstadt, die einzelnen Stadtteile selbst, sowie auf die nicht integrierten Standorte, aufteilt. Insgesamt wurde dabei versucht, einerseits die Kaufkraft der Bevölkerung zu berücksichtigen, aber auch die Grundversorgung der Bewohner vor Ort zu ermöglichen. Im Ergebnis wurden nur zwei Standorte festgelegt, auf denen überregional bedeutsame, großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, nämlich die Innenstadt und das Einkaufszentrum an der B 109. Alle anderen Standorte, insbesondere die kleinteiligen Versorgungsbereiche, sollen ausschließlich der Versorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung dienen.

Insgesamt erscheint auch aus heutiger Sicht damit eine auch räumlich ausgewogene Einzelhandelskonzeption vorzuliegen, die auch in angemessener Weise die Nachfrage aus der Stadt selbst, wie auch aus der Region, berücksichtigt. Auch die weitergehenden Untersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung wie auch beim Revitalisierungsprojekt Innenstadt haben diese Einzelhandelskonzeptionen bestätigt; auch die in den vergangenen Jahren erfolgte Entwicklung auf diesem Sektor scheint sich eindeutig in diesem festgelegten Rahmen abzuspielen.

Mit dieser Planung ist beabsichtigt, dass hier ein Einkaufs- und Stadtteilzentrum entstehen soll, das die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Stadtteils Ostseeviertel Ryckseite sicherstellt. Bereits zu DDR-Zeiten war ein Stadtteilzentrum Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Mit den Festsetzungen über die Art, die Lage und den Umfang des Stadtteilzentrums soll sichergestellt werden, dass gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sich dieses nicht wesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt.

Durch die Errichtung des Einkaufszentrum, der bereits vorhandenen Unterlagerungen im Gebäude der Fridtjof-Nansen-Straße Nr. 3-6 und der Möglichkeit der Entstehung von weiteren kleinen Einzelhandelseinrichtungen im Bereich des Darßer Weges Nr. 2-7 im Rahmen der o. g. max. zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche von 3.500 m², wird für diesen Stadtteil die Infrastruktur zur Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfes erst geschaffen.

Die Aussagen zu 3.500 m² Einzelhandelsverkaufsraumfläche sind auch im gemeinsamen Konzept zur Revitalisierung der Innenstadt Greifswald enthalten und allseits akzeptiert, weil hier die Versorgung für den kurzfristigen (und im geringen Umfang auch für den mittelfristigen) Bedarf für bislang 2.564 Einwohner (Stand 30.06.1993) erfolgt. Hinzu kommen die Bewohner der entstehenden Eigentumswohnungen und der Eigenheimsiedlung, so dass mit weiteren ca. 1.200 Einwohnern gerechnet werden muss.

Durch die Platzierung dieses Stadtteilzentrums mittig im Stadtteil angrenzend an das Achsenkreuz des Ost-West- und Nord-Süd-Grünzuges, sowie ohne direkte Anfahrmöglichkeit für Kfz. von der „Wolgaster Straße“, werden die geplanten Funktionen als städtebauliches Zentrum des Stadtteils „Ostseeviertel Ryckseite“ und als Nahversorger seiner Bewohner unterstrichen.

Aufgrund dieses örtlichen Charakters ist das Stadtteilzentrum gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar, was dazu führt, dass eine hohe Kfz.-Belastung wie bei üblichen Einkaufszentren dieser Größenordnung ausgeschlossen werden kann.

Um die sich aus dieser städtebaulichen Konzeption ergebenden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden oder so gering wie möglich zu halten, sind die Kundenstellplätze in möglichst weitem Abstand zur benachbarten Wohnbebauung angeordnet worden. So ist nördlich des Stadtteilzentrums einschließlich der dazu gehörenden Stellplätze die o. g. breite öffentliche Grünfläche (Ost-West Grünzug) festgesetzt worden, die als Abstandsfläche zum angrenzenden WR-Gebiet dient.

Für die südlich und östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete werden aufgrund der Abstände zum MK-Gebiet keine Beeinträchtigungen erwartet.

Höhere Lärmimmissionen sind jedoch auf der Teilfläche 15, dem westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet, nicht auszuschließen.

Wie oben dargestellt, sind hier im Erdgeschoß keine Wohnungen sondern bereits Unterlagerungen mit kleinen Einzelhandelseinrichtungen bereits vorhanden (siehe Punkt 8.2.9). Die entsprechenden Stellplätze befinden sich direkt angrenzend an den Kundenparkplatz des Einkaufszentrums.

Es wird eingeschätzt, dass hier die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - nicht wesentlich überschritten werden und daher eventuelle Überschreitungen hinnehmbar sind.

Durch die Anordnung der Anlieferung, die zum Teil vom „Darßer Weg“, angrenzend an den Kreuzungsbereich mit der „Roald-Amundsen-Straße“, jedoch hauptsächlich an der nordöstlichen, von der Wohnbebauung abgewandten Seite der Teilfläche 24 erfolgt, werden die Belastungen durch den Lieferverkehr minimiert.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass wesentliche Auswirkungen von Kfz.-Verkehr und damit Belästigungen und Störungen, die unmittelbar die konkrete Nutzung von Grundstücken im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigen, hier nicht zu erwarten sind. Da dieses Einkaufszentrum und auch ein Großteil der Wohnbebauung zwischenzeitlich gemäß § 33 BauGB genehmigt, fertiggestellt und genutzt werden, ist zur Belegung dieser Annahmen eine Zählung der genutzten Stellplätze vor dem Einkaufszentrum durchgeführt worden. Diese Zählung ist im Februar 1997 zur Hauptgeschäftszeit vorgenommen worden und weist aus, dass von den (gem. LBauO M-V) erforderlichen und hergestellten 83 Stellplätzen auf dem Kundenparkplatz nordwestlich des Einkaufszentrums tatsächlich nur 43 Stellplätze mit Pkw's belegt waren.

Die Zählung verdeutlicht die oben gemachten Ausführungen, dass offensichtlich viele Kunden Anwohner sind und vorrangig zu Fuß, bzw. ohne Kfz. ihre Einkäufe tätigen.

8.3.2 Teilfläche 1

Hier wird eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Zur höhenmäßigen Abstufung zu den südlich und westlich angrenzenden Plattenbauten wird hier ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Diese Teilfläche befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet des Greifswalder Boddens. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen bieten einen generellen Schutz bis zu einem Wasserstand von 2,00 m über HN (siehe Punkt 6.2).

8.3.3 Teilfläche 16 und 22/2

Diese Flächen liegen am westlichen Hauptzugang der Siedlung und sind damit auch für Ortsferne gut und ohne Störung der Anlieger erreichbar. Die Teilfläche 16 ist als Gemeinbedarfssfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und soziale Einrichtung festgesetzt, denkbar sind auch überregionale kirchliche Nutzungen. In Nachbarschaft zu den viergeschossigen Landesbehörden wird eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt.

Die auf der Fläche 22/2 befindlichen Stellplätze können nach Durchführung einer entsprechenden privatrechtlichen Regelung von den Nutzern der Teilfläche 22/1 sowie 16 gemeinsam belegt werden.

Zur Erreichung eines Alleecharakters der Knud-Rasmussen-Straße sind am Ostrand der Gemeinschaftsstellplatzfläche Baumpflanzungen entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite vorzunehmen werden. Es sind Bäume im Abstand von 12,0 m anzupflanzen.

8.3.4 Teilfläche 22/1

An der Wolgaster Straße soll hier für Einrichtungen der Landesverwaltung Flächen für folgende Behörden bereitgestellt werden:

1. Finanzamt
2. Landesbezirkskasse
3. Landesbauamt

Unter der Berücksichtigung zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten wird hierzu auf einer überbaubaren Fläche von ca. 9.800 m² eine viergeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 festgeschrieben.

Die Fläche wird der geplanten Nutzung entsprechend nach § 9(1) Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" gewidmet. Die Erschließung kann sowohl über die "Planstraße C" im Westen (Besucher) als auch über die Stellplätze im Osten (Mitarbeiter) erfolgen.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung über das Grundstück in Verlängerung des "Zingster Weges" ist zwar wünschenswert wird aber hier nicht festgesetzt, um der hochbaulichen Umsetzung keine unüberwindbaren Restriktionen entgegenzusetzen. Aufgrund geplanter Transparenz und Bürgernähe der neuen Verwaltungsbauten ist aber eine entsprechende Wegeführung auf freiwilliger Basis durch die Landesbauverwaltung signalisiert worden.

Auf der Teilfläche 22/1 sind bei den an die Grünanlage grenzenden Baukörper auf den der Wolgaster Straße zugewandten Gebäudesüdseiten ab dem ersten Obergeschoß bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an Außenwänden, Dächern, Türen und Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen.

(S. Anlage: Auszug Lärmtechnische Untersuchungen zum B-Plan 23)

Das auf dem Grundstück vorhandene Elektrokabel ist per Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

8.3.5 Teilfläche 23/1

Hier ist auf einer ehemaligen Bunkerfläche aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Fläche „Tankstelle“ (mit einer Waschanlage) nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Der besondere Nutzungszweck dieser Fläche wird, wie nachfolgend dargestellt durch besondere städtebauliche Gründe erfordert.

Das Plangebiet liegt nördlich der Wolgaster Straße, die eine wichtige innerstädtische Verkehrsanbindung darstellt. Diese Straße entspricht in diesem Bereich bereits der Landstraße L 26, die in Weiterführung durch die B 111 bzw. die L 262 die verkehrliche Anbindung nach Wolgast darstellt.

Zwischen Greifswald und Wolgast befindet sich derzeit keine Tankstelle. Die nächsten Tankstellen in Greifswald befinden sich an den Ortsausgängen in Richtung Stralsund, Anklam, Jarmen und Grimmen.

Die „Wolgaster Straße“ ist beidseitig bebaut, lediglich im Bereich des Plangebietes ist die Einordnung einer Tankstelle möglich. Die Planungen ergaben, dass die vorgenommene Einordnung der Tankstelle nur hier städtebaulich vertretbar ist, da eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung möglich ist und eine Kombination der Nutzungen Gemeinbedarf Rettungswache; öffentliche Verwaltung und mit der Feuerwehr (westlich des Plangebietes gelegen) erfolgte.

Diese Anlage soll den Bedarf der Autopflege für das Gesamtgebiet der beiden Ostseeviertel decken. Mit der Verlagerung des, im öffentlichen Bereich unzulässigen Autowaschens, wird ein Beitrag für die Umwelt geleistet.

Die nahegelegenen Kleingärten nördlich des Grundstückes werden durch einen Lärmschutzwall innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche geschützt. Die Stellung der Baukörper ist so auszurichten, dass dadurch eine zusätzliche Abschirmung zu den Kleingärten erfolgt.

Die Anlage wird auch zur Straße durch Grün abgeschirmt, so dass der sonst übliche optische Störeffekt durch auffällige Reklame und Firmenlogos entfällt. Lediglich ein Lichtmast mit Preisanzeige ist am Straßenrand möglich. Auf eine diesbezügliche Festsetzung kann im B-Plan verzichtet werden, da bei der Grundstücksvergabe durch die Stadt dies privatrechtlich geregelt wird (siehe hierzu auch Nr. 12).

Der erhaltenswerte Baumbestand im Süden des Grundstückes wird mittels eines Erhaltungsgebotes nach § 9(1) Nr. 25 b BauGB gesichert. Die vorhandene Pappelreihe im Westen des Grundstü-

ckes ist zu erhalten, mit entsprechendem Abstand zu den Bäumen ist aber dazwischen auch die Errichtung von Stellplätzen möglich. Es ist eine abweichende Bauweise, Grenzbebauung zulässig, festgesetzt.

Zum Ermöglichen einer direkten Abbiegebeziehung auf die Wolgaster Straße Richtung Greifswald-Innenstadt wird im südlichen Bereich der Teilfläche ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

8.3.6 Teilfläche 23/2

Östlich an die Fläche „Tankstelle“ angrenzend wurde die Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ festgesetzt.

Auf Grund der konkreten Standortbedingungen und der direkten verkehrlichen Anbindung an die Wolgaster Straße, wurde hier diese Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ vorgesehen.

Seitens der Leitstelle wurde der Einzugsbereich dieser Rettungswache definiert. Der Einzugsbereich umfasst das Stadtgebiet nördlich der „Anklamer Straße“ und den Ort Neuenkirchen.

Die Rettungswache hat im Einzugsbereich eine 10-minütige Hilfsfrist zu gewährleisten, was durch diese Standortwahl möglich ist.

Diese Fläche ist zweigeschossig bebaubar. Es ist die abweichende Bauweise, Grenzbebauung zulässig, festgesetzt.

Die nahegelegenen Kleingärten nördlich des Grundstückes werden durch einen Lärmschutzwall innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche geschützt. Die Stellung der Baukörper sollte so ausgerichtet werden, dass dadurch eine zusätzliche Abschirmung zu den Kleingärten erreicht wird.

8.4. Öffentliche Grünflächen und Flächen zur Entwicklung von Landschaft und Natur

Wegebeziehungen in öffentlichen Grünflächen sind grundsätzlich nicht dargestellt worden, um der detaillierten Realisierungsplanung nicht entgegenzustehen.

Die öffentlichen Grünflächen werden, da im Besitz der Stadt im Auftrage der Stadt hergerichtet. Art und Umfang der Bepflanzung dieser Flächen sind in den nachfolgenden Ausführungsplanungen zu regeln, dadurch erübrigen sich weitere detaillierte Festsetzungen aller im GOP vorgeschlagenen Maßnahmen.

Die Finanzierung der Herrichtung der öffentlichen Grünflächen und der Flächen zur Entwicklung von Landschaft und Natur erfolgt mittels Festbetrag durch die Bauherren.

Der Festbetrag beinhaltet neben dem Kaufpreis des Grundstückes auch die Erschließungskosten und die Kosten für die Maßnahmen, die als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Errichtung der geplanten Baukörper und deren Nebenanlagen, die nicht auf den privaten Grundstücken erbracht werden können. Daher erübrigt sich eine direkte Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Finanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen gemäß der Festsetzungen erfolgt durch die Bauherren.

Die öffentlichen Grünflächen lassen sich grundsätzlich in drei Hauptbereiche einteilen:

8.4.1 Grünflächen entlang des Ryck (Flächen 42-49)

Diese Flächen dienen vorrangig den ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sind jedoch entsprechend ihrer unmittelbaren Bedeutung gegliedert in:

1. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
42/ 1; 42/ 2; 43

2. Wasserflächen
46; 47/ 1; 47/ 2 und 49

3. Öffentliche Grünflächen
44; 45/ 1; 45/ 2 und die vorhandene öffentliche Grünfläche entlang des Rycks als Hochwasserschutzanlage und dem traditionellen Ryckwanderweg (Treidelpfad).

Die Flächen, die zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sollen strukturreich und naturnah angelegt und vorrangig extensiv genutzt werden.

Durch einfache Geländebearbeitung bzw. Aussaat / Pflanzung sollen Lebensräume, wie die Wasserflächen 47/ 2 und 49, als teilweise überflutete Wiesen, offene und mit Gehölzen (Uferstauden/ Auwaldanpflanzungen) bestandene Uferbereichs, Schilfbereiche, Feldhecken, Wäldchen und Haine angelegt werden.

Die Wasserflächen 47/ 1; 47/ 2 und 49 sperren einen unregelmäßigen Zugang in die empfindlichen Feuchtzonen als natürliche Barrieren ab, gleichzeitig können sie die Funktion von Regenwasserrückhaltebecken übernehmen. Diese Flächen sind sehr flach mit ca. 1,0 m Wassertiefe auszubauen und sind mit Auwaldanpflanzungen zu säumen, die auch Windschutzfunktion für die flachgeschossigen Neubauquartiere am Nordrand des Plangebietes übernehmen.

Die Wasserfläche 46 gliedert die Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft. Ihr kommt eher eine städtebauliche als ökologische Funktion zu und stellt den Mittelpunkt für die südlich angrenzenden Wohnbauflächen - Teilfläche 4 und 3 dar.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche 44 berücksichtigt die Möglichkeit eines eventuellen Deichdurchstichs, um die Wasserfläche an den Ryck anzuschließen.

Dazu sind jedoch ein besonderes Planfeststellungsverfahren sowie die entsprechende Änderung des B.-planes erforderlich.

Hier ist jedoch vorgesehen ohne Deichdurchstich eine Wasserfläche zu schaffen. Im Rahmen der Umverlegung der zu beseitigenden Regenwasserleitung ist die Einleitung des Regenwassers in die Wasserfläche 49 vorzusehen.

Mit der Fläche 45/ 2, ist die Hauptwegebeziehung zum Ryck zu schaffen. Maximal 2 weitere Fußwege von den Wohnflächen zum Ryck, die teilweise auf Stegen durch die Schilfbereiche geführt und mit nicht durchdringbaren Rändern bepflanzt werden, sind anzulegen.

Weitere Intensivnutzungen nehmen die Grünflächen entlang des Rycks nicht auf.

Die landschaftsuntypischen Mutterbodenablagerungen sind zu entfernen.

Das so entstandene Ökosystem ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln.

(Siehe auch Anlage - Grünordnungsplan)

8.4.2 Grünflächen nördlich der „Wolgaster Straße“ (Flächen 25-29)

Diese Grünflächen sind als überörtliche Grünverbindung in Richtung Innenstadt zu gestalten, d.h. unter anderem der Kastanienalleecharakter der „Wolgaster Straße“ ist hier durch die Anpflanzung von 38 hochstämmigen Bäumen wieder zu vervollständigen.

Angrenzend, innerhalb der Verkehrsfläche, bzw. in diese Grünfläche integriert (im Bereich des ehemaligen Kleinbahndammes, um das vorhandene Grün zu erhalten), ist ein Fuß- und Radweg anzulegen.

Innerhalb der Grünfläche ist vor den Teilflächen 22/ 1; 22/ 2; 17 und 21 ein Lärmschutzwall in 2,80 m Höhe über Straße zu errichten.

(siehe auch Punkt 11, sowie Anlage: Auszug Lärmtechnische Untersuchungen zum B-Plan 23)

In südlicher Verlängerung des Ummanzer Weges ist eine fußläufige Querungsmöglichkeit des Lärmschutzwalles innerhalb der Grünfläche vorgesehen. Der Anreiz das Rad als bevorzugtes Verkehrsmittel zu benutzen soll verstärkt werden, deshalb ist südlich des Lärmschutzwalles im Bereich Straßenverkehrsfläche die wichtige Radwegeverbindung Richtung Innenstadt zu integrieren.

Die Detailplanung der Fuß- und Radwegeführungen erfolgt durch den beauftragten Erschließungsplaner in enger Abstimmung mit der Stadtplanung.

Auf der Fläche 25 wird eine Fläche für die Erschließung und für die Stellplätze der nördlich angrenzenden Kleingärten gesichert.

8.4.3 Ost-West-Grünzug (Flächen 40 und 41)

Dieser Grünzug befindet sich im Zentrum des Stadtteils „Ostseeviertel-Ryckseite“. Die Flächen dienen vorrangig der Intensivnutzung durch Kinder und Jugendliche. Einerseits nehmen sie die Hauptfußwege zur KITA und Schule auf und andererseits werden dort die Kinderspielplätze untergebracht. Der Bedarf errechnet sich wie folgt: ca. 800 WE à im Schnitt 90 m² WFL (hierbei sind die angrenzenden 150 WE in Plattenbauten berücksichtigt.) ergeben 72.000 m² Wohnfläche, davon 5% ergibt einen Spielplatzflächenbedarf von ca. 3.600 m².

Die beiden Flächen zwischen Roald-Amundsen-Straße und Knud-Rasmussen-Straße sind zusammen ca. 5.160 m² groß, so dass die dort notwendigen Spielflächen gut nachgewiesen werden können, besonders wenn man berücksichtigt, dass die überwiegende Zahl der Straßenräume an den Häusern als verkehrsberuhigte Spielstraßen ausgeformt werden.

Die Querung von einer Spielplatzhälfte zur anderen ist auch für Kinder unproblematisch, da die Fridtjof-Nansen-Straße insgesamt als verkehrsberuhigte Straße umgebaut wird und dieser Bereich

durch Aufpflasterungen und eine Einengung des Straßenprofils auf 4,75m entsprechend gestaltet werden soll.

Entsprechend des GOP sind hier Einzelbäume zu pflanzen.

8.4.4 Nord-Süd-Grünzug (Flächen 31-35)

Der aus Richtung Innenstadt von Westen kommende Grünzug bildet eine Verknüpfung mit dem Wanderweg im Grünen über die öffentlichen Grünflächen 31-35.

Dieser Grünzug befindet sich an der Grenze von vorhandenen Plattenbauten und dem Plangebiet. Im Bereich der Flächen 31-33 befinden sich Linden, die zu erhalten sind. Ausgenommen, sind die Bäume, die nicht dem Gestaltungsprinzip dieses B.-planes entsprechen, für die dann jedoch ein Ausgleich zu schaffen ist. Eine optische Gliederung der o. g. Grenze wird im GOP durch die Anpflanzung von Baumgruppen empfohlen. Ein Gehweg ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die genaue Lage erst im Rahmen der Grünordnungsausführungsplanung festgestellt werden wird. Dieser Gehweg ist vorgesehen trotz der Festsetzung der Roald-Amundsen-Straße als verkehrsberuhigter Bereich. Zusammen mit den Spielplatzflächen (Nr. 40 und 41) bildet diese Grünzone ein kreuzförmiges Grundgerüst der quartiersinternen Freiraumversorgung im direkten Wohnnahbereich.

9. ERSCHLIEßUNG UND VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließungsstraßen „Knud-Rasmussen-Straße“ und teilweise „Am Ryck“ schließen an die „Vitus-Berling-Straße“ an. Zusammen bilden sie einen „Bügel“, der an die „Wolgaster Straße“ mit zwei ampelgesteuerten und jeweils mit Linksabbieger versehenen Kreuzungen anbindet. Dort befinden sich auch die Bushaltestellen die das Plangebiet erschließen. Ihr maximaler fußläufiger Einzugsbereich beträgt ca. 400 m und ist mit dieser Entfernung noch akzeptabel.

Das Profil dieser Sammelstraße besteht aus einer 6 m breiten Fahrbahn mit Fußwegen. Zur Verkehrsberuhigung wird die Fahrbahn in eine 4 m breite Asphaltfahrbahn mit beidseitig angrenzenden je 1 m breiten Pflasterstreifen (Mehrzweckstreifen vor allem für den Radverkehr) gegliedert. Zwischen den Fußwegen werden im Wechsel Längsparkplätze bzw. Senkrechtparkplätze und/oder private Stellplätze angeordnet. (Straßenschnitt A-A auf Planzeichnung)

Zwischen mindestens jedem fünften Park- bzw. Stellplatz ist entsprechend der Festsetzungen des Planes ein Baum zu pflanzen.

Die Wohnstraßen haben als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche entsprechend der EAE ein Profil von 4,75 (Schnitt B-B auf der Planzeichnung). Sie bilden zusammen mit Fußwegen öffentlicher und privater Zuordnung ein feingittriges Fuß- und Radwegenetz ohne wesentliche Gefährdungspotentiale, da an den Querungen mit der Hauptsammelstraße i. d. R. geschwindigkeitsreduzierende Fahrbahnverengungen bzw. Aufpflasterungen angelegt sind. Außerhalb der Darstellung dieses Bebauungsplanes werden zur Netzvervollständigung weitere Fuß- und Radwege in die öffentlichen Grün- und Landschaftsflächen integriert.

Die bereits weitgehend vorhandenen Straßenprofile der „Fridtjof-Nansen-Straße“ sowie der „Roald-Amundsen-Straße“ werden ebenfalls in ihrer Breite verkehrsberuhigt ausgestaltet bzw. in Teilbereichen mit Grünstreifen versehen. Bereits vorhandene straßenbegleitende Fußwege liegen dort teilweise auf öffentlichen Grünflächen oder privatem Grund und werden mittels Gehrechten gesichert. Es ist Ziel für die Wolgaster Straße eine Geschwindigkeit für den Kfz-Verkehr von max. 50 km/h durchzusetzen.

9.2 Stellplätze

Für private Stellplätze ist zur Minimierung des Flächenverbrauchs entsprechend § 48 VV zur LBauO ein Faktor von 1 Stellplatz/WE vorgesehen. Die Stellplätze der Neubaubereiche werden in der Regel auf privatem Grund in den Vorgartenzonen in Form von offenen Plätzen mit Pergolen oder Carports untergebracht, in Einzelfällen sind auch Garagen denkbar.

Entlang der „Knud-Rasmussen-Straße“ werden teilweise private Carports bzw. Stellplätze die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingeschlossen werden, innerhalb des öffentlichen Raums angeordnet. Rechtlich wird dies entweder als Grunddienstbarkeit oder als Baulast geregelt. Der Vorteil dieser Regelung ist die Vermeidung von aneinandergereihten Gehwegüberfahrten in größerer Zahl - damit einer Reduktion von Unfallquellen - und der besonders geringe Versiegelungsgrad.

Zur Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume ist bei Senkrechtaufstellung nach jedem fünften, und bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Die Detaillierte Ausarbeitung der Pläne für Stellplätze und Baumpflanzungen wird durch den beauftragten Erschließungsplaner nach Erstellung der amtlichen Lagepläne umgesetzt.

(S. hierzu auch Anlage Grünordnungsplan)

9.3 Öffentliche Parkplätze

Entsprechend der nach § 48 Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV zur LBauO M-V) verlangten 10% Besucherparkplätze werden bei ca. 900 WE im Einzugsbereich des Geltungsbereiches ca. 120 öffentliche Parkplätze auf 17 Standorten gleichmäßig über das Plangebiet verteilt als Längs- oder Senkrechtparken, vor allem entlang des Sammelstraßenbügels, angeordnet. Die Detailplanung erfolgt in der Erschließungsplanung (vgl. auch 9.2 und s. Anlage: Übersicht zu den öffentlichen Parkplätzen).

Die vorhandenen Parkplätze, westlich an die Fahrbahn der „Roald-Amundsen-Straße“ angrenzend, wurden überplant, d.h. dass diese als Bestandteil der angrenzenden Teilflächen 6, 12 und 24 und der Grünfläche 41 vorgesehen sind. Als Ersatz dieser Parkplätze sind östlich an die Fahrbahn anschließend weitere Parkplätze vorgesehen.

9.4. Versorgung

9.4.1 Wasser

Das Gebiet wird an die vorhandenen Wasserleitungen angeschlossen. Durch die geringere Zahl der WE wird es keine Kapazitätsprobleme geben. Die im Bereich der Bauflächen 8/1, 8/3 und 17/2 auf privatem Grund liegenden Trinkwasserleitungen werden in den öffentlichen Grund der „Fridtjof-Nansen-Straße“ verlegt.

9.4.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist laut Stellungnahme des Versorgungsträgers gesichert, in Teilbereichen werden Versorgungskabel und Trafostationen neu verlegt. Die entsprechenden Leitungsrechte im Bereich der Teilfläche 22/ 1 und 15 werden gesichert.

9.4.3 Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist gesichert. Die Mitteldruckgasleitung nördlich der „Wolgaster Straße“ verläuft parallel zum Fußpunkt des angrenzenden Lärmschutzwalles innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die Zugänglichkeit für den Versorgungsträger ist somit gesichert. Die in der Teilfläche 17/1 verlegte Niederdruck-Gasleitung ist in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

9.4.4 Telekom

Der Ausbau des Fernmeldenetzes wurde zugesagt.

Die den Ryck querende Hauptleitung wird im Bereich der Teilfläche 1 per Leitungsrecht gesichert.

9.4.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung mit Gas und in einigen Teilflächen mit Fernwärme ist möglich und wird nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen konkurrierend angeboten. (siehe Punkt 9.4.3)

Die im Plangebiet auf privatem Grund der Baufelder 15, 20 und 24 vorhandenen Fernwärmeleitungen werden nördlich des „Darßer Weges“ und in südlicher Verlängerung der „Fridtjof-Nansen-Straße“ mittels Leitungsrechten gesichert. Der Leitungsstutzen im Bereich der Baufelder 7/1 und 7/2 ist zu beseitigen bzw. zu verfüllen, da der ungünstige Leitungsverlauf im privaten Bauland die wirtschaftliche Nutzung und Bebauung der Grundstücke zu sehr einschränken würde.

Der Stadtteil „Ostseeviertel Ryckseite“ wurde als 1. Modellvorhaben zum Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in das Forschungsfeld „Schadstoffminderung im Städtebau“ aufgenommen.

Zielsetzung ist es, im Städtebau eine Schadstoffminimierung durch die Energiebedarfsreduzierung zu erreichen, durch kosten- und flächensparendes Bauen, durch die Optimierung energetischer Gebäudestandards, durch verkehrsarme Siedlungsstrukturen und auch durch die Optimierung der Energieversorgung zugunsten des Ausbaus der kraft- wärme- gekoppelten Fernwärme. Die Realisierung der Ergebnisse dieses Modellvorhabens wurde begonnen.

Daher sollte im Plangebiet zur CO₂ Reduzierung eine Beheizung nur durch Blockheizkraftwerke oder Fernwärme erfolgen, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden. Die Aufstellung von Flüssiggasbehältern ist aufgrund von Gestaltungs- und Sicherheitsaspekten untersagt.

9.5 Entsorgung

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen früher außerhalb der Straßenverkehrsfläche verlegt wurden, sind sie, weil heute teilweise auf privatem Grund liegend, in ihrer Zugänglichkeit mit entsprechenden Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gesichert. (Vgl. dazu im einzelnen die Aussagen unter Nr. 8)

9.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird größtenteils mittels einer Pumpstation südlich der Teilfläche 5 in das vorhandene Leitungssystem geleitet. Kapazitätsprobleme existieren dabei nicht.

9.5.2 Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der zu erwartenden geringen Verschmutzung dem Grabensystem parallel des Ryck zugeführt werden. Da eine Regenwasserversickerung durch den vorhandenen hohen Grundwasserstand unzureichend ist, werden Rückhaltebecken zum Auffangen größerer Niederschlagsmengen benötigt. Diese können in das System der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit ihren wechselfeuchten Zonen und Wasserflächen integriert werden. (siehe Punkt 8.4 und vgl. dazu auch Anlage Grünordnungsplan)

9.5.3 Müll

Die geplanten Straßen sind entweder mit Müllfahrzeugen befahrbar (Wendekreis 18 m Durchmesser), oder werden durch kleinere Sammelanlagen entsorgt. Im Plan werden an drei zentralen Stellen (entlang der Bügelstraße bzw. südlich des Stadtteilzentrums) Standplätze für Wertstoffbehälter als Flächen für die Abfallbeseitigung ausgewiesen.

10. BAU- UND FREIFLÄCHENGESTALTERISCHE KONZEPTION

10.1 Baugestaltung

Der als Anlage beigefügte detaillierte Gestaltungsrahmen bildet eine der Vertragsgrundlagen bei der Anhandgabe der - ausschließlich im Besitz der Stadt befindlichen - Grundstücke. Dazu haben die verantwortlichen politischen Gremien der Hansestadt Greifswald entsprechende Grundsatzbeschlüsse gefasst. In einem Rahmenvertrag Stadt - Bauträger/Bauherr wird das Gestaltkonzept als Bebauungsgrundlage rechtlich fixiert.

(Rahmenvertrag: § 1 (2) letzter Satz).

Die Begründung des Gestaltungsrahmens in der vorliegenden Form ergibt sich aus folgenden Thesen:

- Formale Identitätsbildung der Gebäudestrukturen, fördert die Identifikationsmöglichkeit der Bewohner mit ihrem Quartier und stärkt die sozial wichtige Nachbarschaftsbildung.
- Verdichtete, flachgeschossige Siedlungen erfordern ein Mindestmaß an formaler Konsensbildung, da sonst ein chaotisches Nebeneinander von Gebäudeindividualitäten entsteht, welches die Orientierung in der Siedlung insgesamt erschwert.
- Durch die einfachen, eher straff konzipierten Hausgruppen gibt es eine gute Chance auf längere Sicht das formale Zusammenfügen mit den vorhandenen Bauten nach deren Nachbesserung zu erreichen, ohne dass berechnete Ansprüche der Bewohner an Kleinteiligkeit aufgegeben werden.

- Der Gestaltungsrahmen lässt im Übrigen genügend Raum für individuelle Ausgestaltungen in Detailbereichen der einzelnen Häuser.

10.2 Freiflächengestaltung

Die im Grünordnungsplan dokumentierte Freiflächengestaltung geht von folgenden Prinzipien aus:

- Intensive Bestückung der öffentlichen Verkehrsräume mit heimischen Laubbäumen als raumbildende Elemente, Sammelstraße als Allee, Stichstraßen als variierte Hofbildung durch Einzelbäume oder Baumgruppen. Unterpflanzungen mit ebenfalls heimischen Gehölzen.
- Privates Grün mit Vorgaben zur Gehölzwahl. Es wird ein Obstbaum pro 200 m² Gartenfläche verlangt.
- In dem von Nord nach Süden verlaufenden Grünzug auf der Grenze von vorhandener Siedlung und Plangebiet werden dichte Baumgruppen als optische Gliederung vorgesehen.
- Der von Ost nach West verlaufende Grünzug wird mit einzelnen Bäumen bestückt und soll auf den besonnten Freiflächen die intensiv benutzbaren Kinderspielanlagen aufnehmen.
- Die Grünzone zum Ryck soll geprägt werden durch massive Auwaldstreifen als Windschutz und Sperrzone zum Schutz der dahinterliegenden Feuchtgebiete mit wechselndem Wasserstand. (siehe Punkt 8.4)

11. LÄRMSCHUTZ

Der von der „Wolgaster Straße“ auf die dahinterliegenden Wohnbauflächen ausgehende Verkehrslärm wird durch einen 2,80 m hohen und bis zu 13 m breiten Lärmschutzwall in der Grünzone reduziert. Ein höherer Lärmschutzwall, wie er in der Lärmtechnischen Untersuchung berechnet wurde, würde den Wohnwert der nördlich angrenzenden Bauflächen und die Benutzbarkeit der zugehörigen Gärten durch die dann eintretende Verschattung erheblich einschränken.

Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind somit auf den Südseiten der angrenzenden Baukörper ab dem ersten Obergeschoß bei den Teilflächen 17, 18, 19, 21 und 22/1 und bei der Teilfläche 21 für die westlich an die „Roald-Amundsen-Straße“ angrenzende Baukörperseite bereits ab dem Erdgeschoß laut der Lärmtechnischen Untersuchung notwendig. Der passive Lärmschutz ist an Außenwänden, Dächern, Türen und Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen.

Der in der Lärmtechnischen Untersuchung für den Berechnungspunkt B1 mit 62,2 dB (A) (Überschreitung um 0,2 dB (A)) ausgewiesene Lärmpegelbereich IV ist das Ergebnis von der Rundung des Beurteilungspegels auf 63 dB (A). Diese geringfügige Überschreitung um 0,2 dB (A) (nicht wahrnehmbar) wird vernachlässigt bei der Festsetzung im Bebauungsplan.

In den restlichen Bebauungsplanbereichen sind aufgrund der Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Wolgaster Straße keine zusätzlichen passiven Maßnahmen erforderlich, da sie im Lärmpegelbereich I und II liegen. Um die Verlärmung der Außenbereiche der WA-Gebiete zu unterdrücken, wird empfohlen, den Lärmschutzwall angrenzend an die Teilfläche 17/1 direkt an den Baukörper anzubinden.

An der Ostseite des Lärmschutzwalls wird auf die in der Lärmtechnischen Untersuchung empfohlenen Verschwenkung des Lärmschutzwalls, um dem seitlichen Lärmeinfall entgegenzuwirken, aus städtebaulichen Gründen verzichtet, jedoch passiver Lärmschutz bereits im Erdgeschoß festgesetzt (s. Festsetzung 2.2 und Nr. 8.1.12, 8.1.13, 8.2.5).

Die „Tankstelle“ und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ werden zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage durch einen 2,5 m hohen Lärmschutzwall begrenzt. Die Stellung der Baukörper sollte so ausgerichtet werden, dass eine zusätzliche Abschirmung erfolgt.

(siehe Punkt 8.3.6 und 8.3.7)

(siehe Anlage: Auszug Lärmschutztechnische Untersuchung B-Plan 23)

12. VERWIRKLICHUNG DURCH SPEZIELLES GRUNDSTÜCKSVERGABEVERFAHREN

Der B.-plan kann wegen der fast ausschließlichen Eigentümerschaft der Grundstücke in der Hand der Hansestadt Greifswald mit weitgehend pauschalen Flächenausweisungen konzipiert werden. Damit wird die Detailplanung der einzelnen Quartiere auf den Zeitpunkt der unmittelbar bevorstehenden Investition verlagert. Dies wirkt sich in der Regel kostendämpfend aus und lässt Spielraum für intelligente Interpretationen des Gestaltungsrahmens.

Für dieses Vorgehen, methodisch angelehnt an holländische Praktiken, sind folgende flankierende Maßnahmen zum B.-plan zu empfehlen:

- Grundstücke werden lediglich an Hand gegeben, Kauf erst nach Vorliegen einer Baugenehmigung
- Gestaltungsrahmen wird abgesichert durch Rahmenvertrag Stadt - Bauträger/Bauherr
- Möglichst sollte ein Wettbewerb oder Gutachterverfahren eine Qualitätsauswahl vor Anhandgabe ermöglichen

13. ALTLASTEN

Innerhalb des Plangebietes sind Bodenkontaminierungen/ Altablagerungen nach dem vorliegenden Kenntnisstand auszuschließen, unter der Voraussetzung, dass das Gelände des Munitionsbunkers nördlich der „Wolgaster Straße“ (Teilfläche 23) geordnet und entsorgt vom jetzigen Träger übergeben wird.

14. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Da die Grundstücke weitgehend in der Hand der Stadt sind, ergibt sich keine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff BauGB. Im Bereich der Teilflächen 18 bis 21 befindet sich ein privates Grundstück. Hier sollte sinnvollerweise über eine privatrechtliche Regelung der Grundstückszuschnitt entsprechend den Festsetzungen des B-Planes erreicht werden.

Anlagen:

- Grünordnungsplan,
Freie Landschaftsarchitekten Bendtfeld und Partner,
Schwerin, Juli 1995
- Gestaltungsrahmen Ostseeviertel-Ryckseite,
Planungsgruppe Prof. Laage
Hamburg, August 1992
überarbeitet Juni 1995
- Auszug Lärmtechnische Untersuchungen zum B-Plan 23,
Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner,
Bad Oldesloe, August 1994
Nachtrag: November 1994
- Flächenübersicht
- Übersicht zu den öffentlichen Parkplätzen

„ **Z** “= Änderungen und Ergänzungen der Begründung aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans

Greifswald, den 30.05.2000

gez. v. d. Wense
Der Oberbürgermeister